

SHINKOの 賃貸マンション

オーナーニュース

賃貸物件の管理・経営、売買などお悩みのオーナーさまは新興ビルサービスへお気軽にご相談ください!

住所: 大阪市北区浪花町1番19号 新興ビル TEL:06-6371-7934 FAX:06-6376-2817
URL: http://shinko-owner.com/ MAIL: pm@shinko-owner.com 発行月: 2019年9月号



新興グループ 設立1964年
新興ビルサービス株式会社
新興ビルサービス株式会社



敷金や原状回復などに関して基本的なルールが、法律によって明文化されました。内容的には、これまでの判例を尊重したものです

また、「賃貸人は、賃借人が金銭債務を履行しないときは、敷金を当該債務の弁済に充てることのできる」とした規律を設けています。長年の商習慣で、担保としての預かり金である敷金の内容が、法律によって明確にされたものです。

「通常の使用による損耗、経年変化の損傷を除く」と明記されています。国土交通省が作成した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」をはじめとする、これまでの裁判の判例や一般の理解に沿ったものが判断のベースとなっています。連帯保証人の件

住宅の賃貸借契約に関する民法改正の概要

民法改正法が平成29年6月に公布されました。
(平成32年4月1日施行予定)



要は、敷金は「賃貸借契約が終了したとき、賃料の不払いがない場合、借主に返還しなければならない」と明文化、ルール化されるものです。原状回復についても

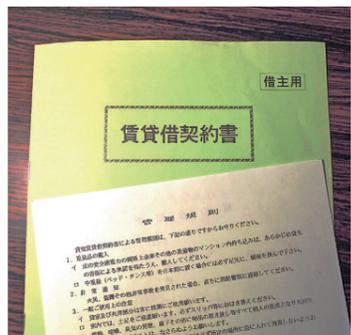
「これまでの商習慣からより法律に沿った運用に」という観点から、基本的な部分は明確に規定されていなかった部分をこれまでの裁判判例や一般的な理解をルールとして明記、定めた点です。

まず気になる敷金の取り扱いです。借主は、賃借人が金銭債務を履行しないときは、敷金を当該債務の弁済に充てることのできる」とした規律を設けています。長年の商習慣で、担保としての預かり金である敷金の内容が、法律によって明確にされたものです。

原状回復義務に対しては、2面に詳しくまとめていますが、現行では、敷金を原状回復費用に充てて、修理代金を差し引いて返却する「敷引特約契約」が多いのですが、改正法では、貸主は借主に契約終了時に敷金を返却するように義務づけています。

従来、賃貸住宅の契約には消費者保護の観点から宅地建物取引業法を中心に、借地借家法、消費者契約法、民法等が厳格に運用されてきたのを、現行民法を改正して基本的なルールの明文化を図ったものです。

注目「改正民法」がいよいよ来年4月1日からスタートします
裁判判例や一般的な理解内容をルールとして明記
明治29年に制定されて以来の改正となる「民法」の債権関係の法律、「改正民法」がいよいよ来年4月1日から施行されます。契約ルールの抜本的な見直しとなる改正によって、「敷金」や「原状回復」「連帯保証人」の取り扱いに新ルールが定められます。



これからは特約にも、十分な説明が必要になります

ニュースフラッシュ

昨年1年間の首都圏の投資用マンション増加 今後の市場も安定的に推移する見込み

昨年1年間に、首都圏で発売された投資用マンションは161物件、7,816戸で、前年の122物件、6,074戸と比べると、物件数は32%、戸数は28.7%、いずれも増加していることが、不動産経済研究所が発表した「2019年上期及び2018年間の首都圏投資用マンション市場動向」で分かりました。

また、今後の首都圏の投資用マンション市場は、都心エリアの用地取得は競争が激しく厳しい状態が続くものの、当面の供給は城東や城北、神奈川県などに軸足を移して安定的に推移する見込み。しかし、さらに地価が高騰してそのようなエリアでの低価格帯の住戸の供給が落ち込むことになれば、首都圏以外のエリアや中古市場へさらに人気が出てしまう可能性もある、としています。



実用化進む「ブロックチェーン」



賃貸住宅の情報管理をブロックチェーン上で行います

今後の本格的な運用には、まだ技術的なハードルが高く、業界全体のコンセンサス、安定したシステム供給、ネットワークの構築法改正なども未整備ですので、もう少し時間がかかりそうです。

賃貸マーケット情報

本格的な運用を前に技術的なハードルや業界コンセンサスなどに今後の課題残す
A-Iの導入を始め、業務のIT化、情報のデジタル化の推進が相次ぐ賃貸住宅市場で、次世代データベースと呼ばれるブロックチェーン技術によって、賃貸契約がスマートフォンで完結できる時代もそう遠くないところまで進んだ。

「IT重説」が本格スタートして3年目

重説に限らず業務のIT化が進む

重要事項の説明をパソコンやテレビ会議等のITを活用して行う「IT重説」が本格スタートして3年目を迎えようとしています。社会実験も始められた最近の動向をまとめてみます。



IT重説は、遠隔地対策から業務のIT化の推進まで広がりを見せています

IT重説がスタートして3年目を迎えることから国土交通省は、問題点を確認するためにこの10月1日から3カ月間、賃貸取引におけるITを活用した重説の社会実験を始めます。

IT重説は、宅建業法第35条に基づき宅地建物取引士が重要事項説明を、パソコンやテレビ等の端末を利用して行います。に当たっては、一定の要件を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取

り扱われます。IT重説の主なメリットとして、①遠隔地の顧客の移動や費用等の負担軽減②重説実施の日程調整の幅の拡大③顧客がリラ

IT重説とは、テレビ会議等のITを活用して行う重要事項説明で、パソコンやテレビ、タブレット等の端末を利用して、対面と同様に説明を受け、あるいは質問を行える環境が必要となります。IT重説には、遠隔地の顧客の移動や費用等の負担が減少するなどのメリットがあります。



④来店困難な場合でも本人への説明が可能などが挙げられます。国土交通省は、円滑、適正にIT重説を実施するために、IT重説に係る遵守すべき事項、留意すべき事項、具体的な手順、工夫事例を紹介する「賃貸取引に係るITを活用した重要事項説明実施マニュアル」を作成して積極的な運用を勧めています。

未来型としてメリット多いが対面説明にやはり強い説得力

なお、お客様からIT重説を求められた場合でも、宅建業者自らのIT環境や案件の特性を踏まえて、宅建業者はIT重説

の実施の可否について判断をすることができません。また、貸主等の同意の取得や顧客のIT環境の確認ができない場合には、顧客が求めているIT重説は実施できません。

ITを活用した重説はメリットも多く、将来的には広まっていくと見られますが、今はまだ過渡期で、従来の対面での説明、書面交付が主流となっています。物販と違って、一時のお金のやりとりで商談が完結するので、はたして、賃貸借契約を結んで、できるだけ長く入居してもらいたいにも、どうしても特約などの説明など最初の確認に、膝を交えての説明が重きをなすことが背景にあります。

ただ、重説に限らず業務のIT化の推進、電子契約、ペーパーレス化、さらにはスマート化の促進は賃貸業界にとって大きな流れとして必須のことと見られます。IT重説の取り込みはもう少しすれば拍車がかかるのではないのでしょうか。

通常損耗、経年劣化の損傷に賃借人は原状回復の義務なしと明文化される

賃貸経営ワンポイントアドバイス

の、依然、退去に伴う敷金の取り扱いと原状回復にトラブルが集中するようです。



敷金精算と原状回復に要する経費については、背中合わせのよ

うな性格を持つて生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化(除く)がある場合、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由のときは、この限りでない」としています。

判例法理を明文化したものです(「住宅の賃貸借契約に関する民法改正の概要」)。

つまり、これまで話し合いや国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を



年が経ったことから、これまでの実績や裁判の判例を尊重して、これからの原状回復はこうした判例法理に沿うものです。

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が、より強く判断のベースになります。このガイドラインは、これまでのルールを

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が、より強く判断のベースになります。このガイドラインは、これまでのルールを

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が、より強く判断のベースになります。このガイドラインは、これまでのルールを

「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が、より強く判断のベースになります。このガイドラインは、これまでのルールを

情報パック

大学生・社会人お部屋探し白書2019

検討開始時期は大学生、社会人にそれぞれの事情入学、異動・転職の他、季節や仕事量も考慮

部屋探しを行った大学生(18~22歳)と社会人(27~28歳)を対象に今年5月、部屋探しに関する意識を調査した「大学生・社会人お部屋探し白書2019」の調査結果が、賃貸住宅情報サイト「マイナビ賃貸」を運営するマイナビから発表されました。

それによりますと、部屋探しの検討開始時期は、大学生の男性が入学直前の3月、女性は時期にばらつきがあります。社会人の男性は異動・転職シーズンの9月に、女性の場合は年間を通じて大きな波はなく、暑い夏場や忙しい年末・年度末を避けて行動している傾向

となっています。検討期間は、大学生は「2週間以上~3週間未満」が最も多く、次いで「1週間以上~2週間未満」「0日」。「0日」と回答した人の理由は「いい物件ならその日のうちに決めて、早く新生活を始めたい」というものです。

大学生「学校から近い」社会人男「賃料が希望と合致」

社会人は「1週間以上~2週間未満」や「2週間以上~3週間未満」が中心ですが、学生よりも「0日」が少なく、「1ヵ月以上~3ヵ月未満」の割合が増えました。

ところで、契約の決め手については、大学生は「学校から近かったから」の理由が最も多く、次いで「賃



料が希望と合致したから」「間取りや広さが気に入ったから」が4位以下を引き離しており、男女ともに同じ結果となりました。

一方、社会人は男女で回答結果が異なり、男性1位の「賃料が希望と合致したから」は女性では2位。反対に、女性1位の「間取りや広さ」は男性では2位となり、男女間でそれぞれ価値観に違いが見られます。

ちよつと一服



外国人旅行者の記録的な増加が続いています。こうしたインバウンド需要の広がりが地域活性化に大きな役割を果たし、期待は高まる一方です。このような、総務省から公表された高度外国人材受け入れの問題点に、「住宅の確保」が改善ポイントとして挙げられています。

外国人の賃貸住宅需要に対して受け入れ態勢がまだまだ未整備

外国人材の8割は、日本での生活環境におおむね満足しているようですが、「外国人が入居できる家が少なく、家を借りるときに保証人を求められることが多いので、希望する家に住むことが難しい」、「役所や不動産会社から住む家の情報が欲しい」と指摘しています。来日して留学後、企業で働こうとする外国人の賃貸住宅の需要が目の前にあるのに、受け入れ態勢がまだまだ未整備なのは、ちよつともったいないような気がします。



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。